

Demonstrações Financeiras

BPG Piqueri Empreendimentos Imobiliários Ltda.

31 de dezembro de 2023
com Relatório do Auditor Independente

BPG Piqueri Empreendimentos Imobiliários Ltda

Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2023

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Balanços Patrimoniais	6
Demonstrações dos resultados	7
Demonstrações dos resultados abrangentes.....	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa - Método indireto.....	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos
Quotistas e Administradores da
BPG Piqueri Empreendimentos Imobiliários Ltda
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da BPG Piqueri Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Empresa), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo de 31 de dezembro de 2023, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, da Empresa em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à Empresa, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Empresa continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Empresa ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Empresa.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Empresa. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Empresa a não mais se manter em continuidade operacional.

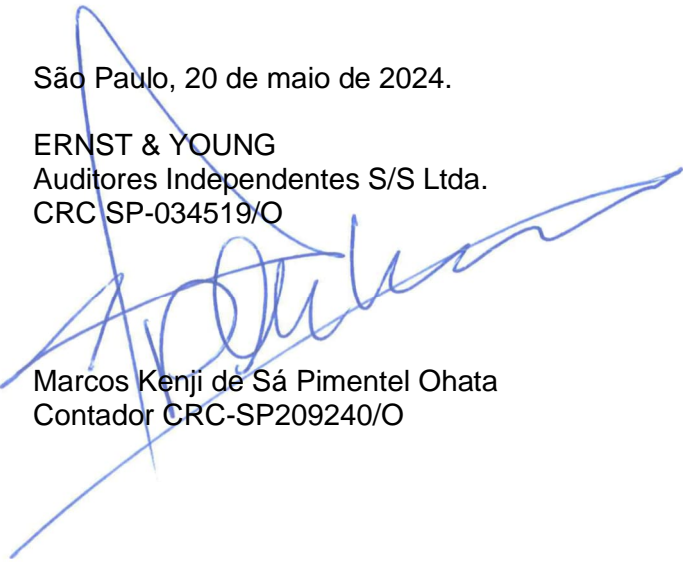
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.



Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 20 de maio de 2024.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O



Marcos Kenji de Sá Pimentel Ohata
Contador CRC-SP209240/O

A large, handwritten signature in blue ink is written over the text of the auditor's firm. The signature is highly stylized and appears to read 'Marcos Kenji de Sá Pimentel Ohata'.

BPG Piqueri Empreendimentos Imobiliários Ltda

Balanço patrimonial

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

	<u>Notas</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ativo			
<u>Circulante</u>			
Caixa e equivalentes de caixa	4	5.896	2.843
Contas a receber clientes	5	1.356	847
Contas a receber partes relacionadas	6	22	180
Adiantamentos a fornecedores		-	127
Tributos a compensar e a recuperar		3	1
Total do ativo circulante		<u>7.277</u>	<u>3.998</u>
<u>Não circulante</u>			
Propriedade para investimento	7	53.616	54.285
Total do ativo não circulante		<u>53.616</u>	<u>54.285</u>
Total do ativo		<u>60.893</u>	<u>58.283</u>
Passivo e patrimônio líquido			
<u>Circulante</u>			
Fornecedores	9	230	83
Impostos e contribuições	8	249	179
Adiantamento de clientes		1	-
Outras contas a pagar partes relacionadas	6	480	1.850
Dividendos a pagar		2.972	-
Total do passivo circulante		<u>3.932</u>	<u>2.112</u>
<u>Não circulante</u>			
Impostos e contribuições diferidos		143	81
Total do passivo não circulante		<u>143</u>	<u>81</u>
<u>Patrimônio líquido</u>			
Capital social	11	56.818	56.818
Lucro (Prejuízos) acumulados		-	(728)
Total do patrimônio líquido		<u>56.818</u>	<u>56.090</u>
Total do passivo e patrimônio líquido		<u>60.893</u>	<u>58.283</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BPG Piqueri Empreendimentos Imobiliários Ltda

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

	<u>Notas</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Receita operacional líquida	12	6.853	2.446
Custo de operações	13	(1.280)	(2.096)
Lucro bruto		<u>5.573</u>	<u>350</u>
Despesas operacionais			
Despesas gerais e administrativas	14	(1.343)	(847)
Lucro (prejuízo) operacional antes do resultado financeiro		<u>4.230</u>	<u>(497)</u>
Receitas financeiras	15	450	46
Despesas financeiras	15	(8)	(2)
Resultado financeiro líquido	15	<u>442</u>	<u>44</u>
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social		<u>4.672</u>	<u>(453)</u>
Imposto de renda e contribuição social correntes	16	(910)	(194)
Imposto de renda e contribuição social diferidos		(62)	(81)
Lucro líquido (prejuízo) do exercício		<u>3.700</u>	<u>(728)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BPG Piqueri Empreendimentos Imobiliários Ltda

Demonstração do resultado abrangente

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Lucro (prejuízo) do exercício	11	3.700	(728)
Outros resultados abrangentes		-	-
Total Resultados Abrangentes		<u>3.700</u>	<u>(728)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BPG Piqueri Empreendimentos Imobiliários Ltda

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

	<u>Notas</u>	Capital social	Adiantamento para futuro aumento de capital	Lucros (Prejuízos) acumulados	Patrimônio Líquido
Saldos em 31 de dezembro de 2021		8.918	46.900	-	55.818
Aumento de Capital Social	11	1.000	-	-	1.000
Capitalização AFAC	11	46.900	(46.900)	-	-
Prejuízo do exercício		-	-	(728)	(728)
Saldos em 31 de dezembro de 2022		56.818	-	(728)	56.090
Lucro líquido do exercício	11	-	-	3.700	3.700
Dividendos a distribuir	11	-	-	(2.972)	(2.972)
Saldos em 31 de dezembro de 2023		56.818	-	-	56.818

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BPG Piqueri Empreendimentos Imobiliários Ltda

Demonstração dos fluxos de caixa – método indireto
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício	3.700	(728)
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício		
Impostos e contribuições sociais diferidos	62	81
Depreciações e amortizações	756	1.876
Variações no capital circulante		
Redução (Aumento) de contas a receber de clientes e outras	(509)	(847)
Redução (Aumento) de contas a receber partes relacionadas	158	(180)
Impostos a recuperar	(1)	(2)
Redução (Aumento) de outros ativos	127	(127)
Aumento (Redução) de contas a pagar a fornecedores e outros	147	83
Aumento (Redução) de impostos e contribuições a pagar	921	237
Aumento (Redução) de contas a pagar com partes relacionadas	(1.370)	1.850
Outros		
Pagamento de imposto de renda e contribuição social	(851)	(56)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	<u>3.140</u>	<u>2.187</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS		
Benfeitorias em propriedade para investimento	(87)	(344)
Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimentos	<u>(87)</u>	<u>(344)</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS		
Aumento de capital	-	1.000
Caixa líquido gerado pelas (aplicados nas) atividades de financiamentos	<u>-</u>	<u>1.000</u>
AUMENTO (REDUÇÃO) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>3.053</u>	<u>2.843</u>
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		
Saldo inicial do exercício	2.843	-
Saldo final do exercício	5.896	2.843
AUMENTO (REDUÇÃO) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>3.053</u>	<u>2.843</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BPG Piqueri Empreendimentos Imobiliários LTDA.

Notas explicativas as demonstrações financeiras
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

1. Contexto operacional

A BPG Piqueri Empreendimentos e Participações Ltda (“Empresa” ou “BPG Piqueri”), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Torre Paineira – Parque da Cidade, Vila Gertrudes e tem por objeto social a exploração do ramo de incorporação imobiliária, compra e venda de bens imóveis comerciais, prontos ou a construir, terrenos ou frações ideais, a locação de imóveis, a administração de bens próprios e a participação em outras sociedades, como sócia ou acionistas, no país ou no exterior (holding). Seu exercício social encerra-se em 31 de dezembro.

A BPGM SP1 Empreendimentos e Participações S.A (“BPGM SP1”) detém 100% das quotas da Empresa

2. Resumo das principais políticas contábeis materiais

2.1. Base de elaboração

As demonstrações financeiras individuais, identificadas como “Controladora” e consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira, pronunciamentos, orientações e as interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”) e aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (“CFC”)

A Empresa preparou essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas com base no pressuposto de que continuará em operação futura. A Administração não tem conhecimento de nenhuma incerteza material que possa gerar dúvida significativa sobre a continuidade da Empresa.

A Administração declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras e somente elas estão sendo evidenciadas e correspondem as utilizadas pela Administração na sua gestão.

A Administração autorizou a conclusão da preparação destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 20 de maio de 2024

2.2. Base de mensuração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma.

a) Moeda funcional e moeda de apresentação

A Empresa não realiza operações em moeda estrangeira e atua em um único ambiente econômico, usando o Real como "moeda funcional", a qual é também a moeda de apresentação das demonstrações financeiras. Todos os saldos foram arredondados para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

BPG Piqueri Empreendimentos Imobiliários LTDA.

Notas explicativas as demonstrações financeiras
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis materiais--Continuação

2.2. Base de mensuração--Continuação

b) Uso de estimativas

A preparação das demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis por parte da Administração da Empresa. As estimativas levaram em consideração experiências de eventos passados e correntes, pressupostos relativos a eventos futuros e outros fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para a determinação dos valores adequados a ser registrados nas demonstrações financeiras. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As estimativas e premissas são revisadas de forma contínua. As revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente.

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras, envolvendo riscos de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são:

Nota explicativa 7 - Propriedade para investimento: mensuração do valor de justo para fins de *impairment*.

Nota explicativa 10 - Provisões para riscos: principais premissas sobre a probabilidade e magnitude das saídas de recursos;

i) Mensuração do valor justo

Ao mensurar o valor justo de um ativo ou um passivo, a Empresa usa dados observáveis de mercado, tanto quanto possível. Os valores justos são classificados em diferentes níveis em uma hierarquia baseada nas informações (inputs) utilizadas nas técnicas de avaliação da seguinte forma:

Nível 1: preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos.

Nível 2: inputs, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).

Nível 3: inputs, para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis).

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões em relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas e em quaisquer períodos futuros afetados.

Transações, saldos e ganhos não realizados em transações entre empresas incluídas na consolidação são eliminados. Os prejuízos não realizados também são eliminados a menos que a operação evidências de uma perda (*impairment*) do ativo transferido.

BPG Piqueri Empreendimentos Imobiliários LTDA.

Notas explicativas as demonstrações financeiras
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis materiais--Continuação

2.3. Caixa e equivalentes de caixa

Equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros fins.

A Empresa considera equivalente de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento normalmente se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo por exemplo: três meses ou menos a contar da data da contratação.

2.4. Contas a receber

Valores de locações de imóveis residenciais e comerciais a receber de clientes correspondentes aos contratos firmados junto à Empresa, apropriados conforme o regime de competência. Sua classificação é apresentada no circulante, pois o prazo de recebimento é inferior a um ano.

A Administração analisou a estimativa de perda esperada sob os saldos de contas a receber e determinou que a atual probabilidade de inadimplência é muito baixa, uma vez que possui seguro inadimplência em seus contratos de locação.

2.5. Propriedade para investimentos

Propriedade para investimento é definida como propriedade (terreno, edificações, parte de edificações, ou ambos) mantida pelo proprietário, ou pelo arrendatário segundo contrato de arrendamento financeiro, para rendimento de aluguéis ou valorização ou ambos, e não para: (a) uso na produção de bens ou serviços ou para fins administrativos; ou (b) venda no curso das atividades normais do negócio.

A Empresa é proprietária de imóveis, localizados na cidade de São Paulo, que será mantido para rendimento de locações e para valorização. Os imóveis não serão ocupados pela Empresa.

A Administração reconhece a propriedade para investimento através do método de custo menos a sua depreciação e qualquer provisão para perda acumulada. O custo representa o custo histórico de aquisição.

A depreciação será calculada pelo método linear para alocar seus custos aos seus valores residuais durante a vida útil estimada, levando em consideração as taxas de depreciação aplicáveis e reconhecidas no resultado do exercício. Os terrenos não são depreciados. A administração estimou a vida útil da propriedade para investimento em aproximadamente 60 anos. Os valores residuais e a vida útil dos ativos são revisados e ajustados, se apropriado, no início de cada exercício e seus valores calculados de forma prospectiva.

BPG Piqueri Empreendimentos Imobiliários LTDA.

Notas explicativas as demonstrações financeiras
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis materiais--Continuação

2.6. Despesas antecipadas

As despesas antecipadas representam os pagamentos antecipados cujo benefício ou prestação de serviço ocorrerá em períodos futuros. São registradas no ativo no momento do desembolso financeiro, observado o princípio da competência para o devido reconhecimento no resultado, a medida em que os benefícios ou prestação dos serviços forem usufruídos.

2.7. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros sejam gerados em favor da Empresa e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Empresa possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

2.8. Redução ao valor recuperável de ativos financeiros não-derivativo

A Empresa avalia na data de cada balanço se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros está deteriorado. Um ativo ou grupo de ativos financeiros está deteriorado e as perdas por *impairment* são incorridas somente se há evidência objetiva de *impairment* como resultado de um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento inicial dos ativos (um "evento de perda") e aquele evento (ou eventos) de perda tem um impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros que pode ser estimado de maneira confiável.

O montante da perda por *impairment* é mensurada como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos) descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido.

2.9. Redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

A Administração revisa anualmente e/ou quando ocorre algum evento específico o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas e o valor contábil líquido exceder o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização, ajustando o valor contábil ao valor recuperável. Essas perdas são lançadas ao resultado do exercício quando identificadas.

BPG Piqueri Empreendimentos Imobiliários LTDA.

Notas explicativas as demonstrações financeiras
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis materiais--Continuação

2.10. Fornecedores

Contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens e serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios, sendo classificados como passivo circulante se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante.

2.11. Provisões para riscos

As provisões para processos de naturezas cíveis, trabalhista, previdenciária e fiscal objeto de contestação judicial são reavaliadas periodicamente, e são contabilizadas com base na melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no final de cada exercício considerando o risco e incerteza nas opiniões do Departamento Jurídico interno, dos consultores legais independentes e da Administração sobre o provável desfecho dos processos judiciais nas datas dos balanços. As provisões são reconhecidas para obrigações presentes (legal ou presumida) resultante de eventos passados em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável.

2.12. Imposto de renda e contribuição social

A provisão para imposto de renda é constituída à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável anual excedente a R\$240. A contribuição social é calculada à alíquota de 9% sobre o lucro contábil ajustado. O imposto de renda e a contribuição social diferidos são calculados com base nas diferenças temporárias no reconhecimento de receitas e despesas para fins contábeis e fiscais. Conforme facultado pela legislação tributária, determinadas empresas consolidadas optaram pelo regime de tributação com base no lucro presumido, o qual a base de apuração do imposto de renda e da contribuição social é calculada à razão de 32% sobre as receitas brutas provenientes da prestação de serviços, (12% para contribuição social) e de 100% das receitas financeiras e outras receitas, sobre as quais se aplica a alíquota regular de 15%, acrescida do adicional de 10%, para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social, por esse motivo, essas empresas consolidadas não registraram imposto de renda e contribuição social diferidos sobre prejuízos fiscais, bases negativas e diferenças temporárias, nem estão inseridas no contexto da não cumulatividade na apuração do PIS e COFINS.

2.13. Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos no balanço patrimonial quando a Empresa for parte das disposições contratuais dos instrumentos.

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao Valor Justo por meio do Resultado - VJR) são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, no reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao Valor Justo por meio do Resultado (VJR) são reconhecidos imediatamente no resultado.

BPG Piqueri Empreendimentos Imobiliários LTDA.

Notas explicativas as demonstrações financeiras
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis materiais--Continuação

2.13. Instrumentos financeiros--Continuação

i. Classificação dos ativos e passivos financeiros

Todos os ativos financeiros reconhecidos são subsequentemente mensurados na sua totalidade ao Custo Amortizado (CA) ou ao valor justo dependendo da classificação dos ativos financeiros.

Os instrumentos da dívida que atendem às condições a seguir são subsequentemente mensurados ao Custo Amortizado (CA):

- O ativo financeiro é mantido em um modelo de negócios cujo objetivo é manter ativos financeiros, a fim de coletar fluxos de caixa contratuais;
- Os termos contratuais do ativo financeiro geram em datas específicas fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros incidentes sobre o valor do principal em aberto.

Em geral todos os outros ativos financeiros são subsequentemente mensurados ao Valor Justo por meio do Resultado (VJR).

Todos os passivos financeiros são subsequentemente mensurados ao Custo Amortizado (CA) pelo método da taxa de juros efetiva ou ao Valor Justo por meio do Resultado (VJR).

Passivos financeiros são classificados ao Valor Justo por meio do Resultado (VJR) quando o passivo financeiro for:

- (i) Uma contraprestação contingente de um comprador em uma combinação de negócios;
- (ii) Mantido para negociação;
- (iii) Designado ao Valor Justo por meio do Resultado (VJR).

Em geral, todos os outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados ao Custo Amortizado (CA) pelo método da taxa de juros efetiva.

ii. Baixa de ativos e passivos financeiros

A Empresa baixa um ativo financeiro apenas quando os ativos de contrato aos fluxos de caixa do ativo expiram ou quando a Empresa transfere o ativo financeiro e substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo para outra entidade. Se a Empresa não transfere ou retém substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade e continua a controlar o ativo transferido, a Empresa reconhece sua parcela retida no ativo e um correspondente passivo em relação aos valores que a Empresa pode ter que pagar. Se a Empresa retém substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade de um ativo transferido a Empresa continua a reconhecer o ativo financeiro e reconhece ainda um empréstimo garantido em relação aos recursos recebidos.

ii. Baixa de ativos e passivos financeiros--Continuação

A Empresa baixa um passivo financeiro se, e apenas se, suas obrigações são retiradas, canceladas ou quando elas vencem. A diferença entre o valor contábil do passivo financeiro baixado e a contraprestação paga e a pagar é reconhecida no resultado.

BPG Piqueri Empreendimentos Imobiliários LTDA.

Notas explicativas as demonstrações financeiras
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis materiais--Continuação

2.13. Instrumentos financeiros—Continuação

A Empresa contabiliza a modificação substancial dos termos e as condições de um passivo existente ou parte dele como liquidação do passivo financeiro original e baixa do novo passivo.

2.14 Receita de Aluguel

As receitas de aluguéis resultantes de arrendamentos mercantis operacionais das propriedades para investimento são reconhecidas de forma linear ao longo do prazo dos compromissos de arrendamento mercantil. A Empresa avaliou seus contratos na data-base e não identificou contratos com diferença entre a vigência dos contratos de locação e os períodos de pagamentos, de tal forma que não houve a necessidade de ajuste à contabilização de "linearização" das receitas de locação em bases lineares.

3. Normas e interpretações novas e revisadas

3.1 Alterações recentes em pronunciamentos contábeis aplicados em vigor

Pronunciamentos que entraram em vigor a partir de 1º de janeiro de 2023: A Empresa avaliou e adotou as normas abaixo para o atual exercício, entretanto, não houve impacto relevante nas demonstrações financeiras.

Pronunciamento	Descrição	Vigência
Alterações a serem introduzidas no CPC 23 – Políticas contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro (IAS 8)	Esclarecer a distinção entre mudanças nas estimativas contábeis e mudanças nas políticas contábeis e correção de erros, bem como as técnicas de medição e inputs para desenvolver as estimativas contábeis.	Exercícios iniciados em 1º de janeiro de 2023.
Alterações no CPC 26 (R1) – Divulgação de Políticas Contábeis (IAS 1)	As mudanças no CPC 26 buscam orientar as entidades na aplicação do critério de materialidade nas divulgações de políticas contábeis, visando torná-las mais úteis. Isso é feito substituindo o termo "significativas" por "materiais" e oferecendo diretrizes sobre como aplicar o conceito de materialidade na tomada de decisões sobre essas divulgações.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2023.

3.2. Novas normas contábeis que ainda não entraram em vigor em 31 de dezembro de 2023

O IASB (*International Accounting Standards*) trabalha com a emissão de novos pronunciamentos e revisão de pronunciamentos existentes, os quais entrarão em vigência, com a convergência dos pronunciamentos pelo CPC, sendo:

Pronunciamento	Descrição	Vigência
Alterações a serem introduzidas no CPC 26 (R1) – Apresentação das demonstrações contábeis (IAS 1)	Alterações para especificar os requisitos de classificação do passivo como circulante ou não circulante.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2024.
Alterações a serem introduzidas no CPC 03 (R2) – Demonstrações do fluxo de caixa (IAS 7)	Alterações para esclarecer as características dos acordos de financiamento de fornecedores e exigir divulgações adicionais sobre esses acordos. Essas mudanças visam ajudar os usuários das demonstrações financeiras a entender os efeitos dos acordos de financiamento com fornecedores nas obrigações, fluxos de caixa e exposição ao risco de liquidez das entidades.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2024.

A Empresa decidiu não adotar antecipadamente as alterações no CPC 26 – Apresentação das demonstrações contábeis, sendo essa sem impactos relevantes nas demonstrações financeiras.

BPG Piqueri Empreendimentos Imobiliários LTDA.

Notas explicativas as demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

4. Caixa e equivalentes de caixa

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Caixa e bancos	-	4
Aplicações financeiras (a)	<u>5.896</u>	<u>2.839</u>
Total de caixa e equivalente de caixa	<u>5.896</u>	<u>2.843</u>

(a) Em 31 de dezembro de 2023, as aplicações financeiras da Empresa estavam representadas, substancialmente, por operações compromissadas lastreadas em CDBs de emissão de instituições financeiras de primeira linha, sendo resgatáveis em prazo inferior a 90 dias da data das respectivas operações e remuneradas a taxa de 100% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

5. Contas a receber clientes

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Cientes Contrato Locação Residencial	<u>1.356</u>	<u>847</u>
Total	<u>1.356</u>	<u>847</u>

A Administração avaliou a estimativa de perda esperada dos montantes de contas a receber e concluiu que a expectativa atual de perda é bastante insignificante, uma vez que possui seguro inadimplência em seus contratos de locação.

Em 31 de dezembro de 2023, os saldos a receber em sua totalidade são compostos da seguinte forma:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
A vencer	672	681
Vencidos até 60 dias	155	142
Vencidos de 61 a 90 dias	111	16
Vencidos de 91 a 180 dias	84	8
Vencidos de 181 a 365 dias	128	-
Vencidos a mais de 365 dias	206	-
	<u>1.356</u>	<u>847</u>

6. Contas a receber e a pagar com partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2023 foram registrados saldos a receber com partes relacionadas MRV Luggo, além saldos a pagar, sendo rubricas contábeis relacionadas à reembolsos de condomínio, encargos de ocupação e taxa de gestão conforme contrato de prestação de serviços firmado entre as partes:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Contas a receber - BPG Piqueri e MRV Luggo	22	180
Total contas a receber com partes relacionadas	<u>22</u>	<u>180</u>
Contas a pagar - BPG Piqueri e MRV Luggo	480	1.714
Reembolsos a pagar - BPGM SP1	-	136
Total contas a pagar com partes relacionadas	<u>480</u>	<u>1.850</u>

BPG Piqueri Empreendimentos Imobiliários LTDA.

Notas explicativas as demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

6. Contas a receber e a pagar com partes relacionadas--Continuação

A BPG Piqueri Empreendimentos e Participações Ltda em conjunto com a MRV Engenharia e Participações S.A. possuem o instrumento particular de contrato de gestão de empreendimento imobiliário, imóvel e outras avenças com objetivo a prestação dos serviços de gestão, administração e supervisão comercial do Imóvel, do Empreendimento e das Locações, cuja remuneração em contraprestação à realização dos Serviços, a Gestora receberá da Proprietária, em moeda corrente nacional (reais), remuneração mensal igual a 11,67% (onze inteiros e sessenta e sete centésimos por cento) da Receita Bruta Ajustada.

Em 2023 foi pago o montante total de R\$402 de taxa de administração a MRV.

7. Propriedade para investimento

Os investimentos em imóveis da Empresa são classificados como propriedade para investimento e destinados a renda sendo demonstrados pelo custo de aquisição, reduzido pela depreciação as taxas anuais de 1,7%, calculada pelo método Ross-Heidecke.

Este método, que combina a análise da idade real da edificação (Ross) com a avaliação do seu estado de conservação (Heidecke), o qual foi preparado por especialistas externos, permite uma compreensão detalhada da depreciação do imóvel ao longo do tempo, tendo a vida útil média sendo apurada em aproximadamente 60 anos, ajustada pela sua manutenção e condições atuais.

Movimentações ocorridas durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023

Propriedade	Localização	Valor de Custo 31/12/2022	Adições	Depreciação	Custo Líquido 31/12/2023
Empreendimento - BPG Piqueri	São Paulo / SP	54.285	87	(756)	53.616
Total		54.285	87	(756)	53.616

Movimentações ocorridas durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022

Propriedade	Localização	Valor de Custo 31/12/2021	Adições	Depreciação	Custo Líquido 31/12/2022
Empreendimento - BPG Piqueri	São Paulo / SP	55.817	344	(1.876)	54.285
Total		55.817	344	(1.876)	54.285

A Empresa anualmente estima o valor justo das propriedades para investimento, conforme demonstrado a seguir:

Propriedades	Area Locável	Valor Justo	Area Locável	Valor Justo
	31/12/2023	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2022
Empreendimento - BPG Piqueri	12.410	100.600	12.410	96.000
Total	12.410	100.600	12.410	96.000

BPG Piqueri Empreendimentos Imobiliários LTDA.

Notas explicativas as demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

7. Propriedade para investimento --Continuação

A Empresa e suas controladas adotou a metodologia de cálculo do valor justo, por meio do fluxo de caixa descontado - modelo Nominal (valor justo - nível III), o qual foi preparado por especialistas externos, considerando, qualificações físicas, premissas e estimativas ponderadas com informações do mercado imobiliário, bem como tendências macroeconômicas para um período de dez anos.

As seguintes premissas foram utilizadas para avaliação em 2023:

Propriedade/Empreendimento	Área Locável (m ²)	Taxa média de desconto real	Cap rate	Taxa de ocupação	Taxa de crescimento real na perpetuidade
BPG Piqueri	12.410	8%	6%	96%	6%

As seguintes premissas foram utilizadas para avaliação em 2022:

Propriedade/Empreendimento	Área Locável (m ²)	Taxa média de desconto real	Cap rate	Taxa de ocupação	Taxa de crescimento real na perpetuidade
BPG Piqueri	12.410	8%	6%	90,28%	6%

8. Impostos e contribuições

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
PIS e COFINS	52	41
Imposto de Renda e Contribuição Social	197	138
Total Impostos correntes e diferidos a pagar	<u>249</u>	<u>179</u>

9. Fornecedores

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Contratos de assessorias e auditorias	230	83
Total	<u>230</u>	<u>83</u>

10. Provisões para riscos

A Empresa constitui provisões para riscos levando-se em conta apenas os processos classificados pela Administração como prováveis de perda com base na opinião de seus assessores jurídicos e provisões integrais relacionadas às obrigações legais cuja legalidade vem sendo questionada pela Empresa.

Nenhuma contingência envolvendo a Empresa possui estas características motivo pelo qual não há provisão registrada nas demonstrações financeiras.

Não existem processos com probabilidade de perda possível ou remota sendo movidas contra a Empresa.

BPG Piqueri Empreendimentos Imobiliários LTDA.

Notas explicativas as demonstrações financeiras
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

11. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2023, o capital social da Empresa totalmente integralizado pelo BPGM SP1 é de R\$56.818(R\$56.818 em 2022), compondo um total de 56.818 quotas.

Em 29 de agosto de 2022 foi celebrado o Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFAC) no valor de R\$1.000.

Em 31 de dezembro de 2022, na 4ª Alteração do Contrato Social da Companhia, foi aprovado o aumento de Capital no valor de R\$47.900, passando o capital de R\$8.918, para R\$56.818, com emissão de 47.900 novas quotas, sendo R\$ 46.900 mediante a capitalização dos aportes de capital realizado até a data de 29 de dezembro de 2021 e R\$1.000 mediante a capitalização de AFAC celebrada em 29 de agosto de 2022.

b) Dividendos a distribuir

Em 31 de dezembro de 2023 a Empresa registrou lucro líquido de R\$2.972 (prejuízo de R\$728 em 2022), e destinou em dividendos a distribuir 100% do lucro líquido após a compensação de prejuízos acumulados.

12. Receita operacional líquida

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Receita de aluguéis	7.407	2.692
Desconto sobre contrato de locação	(290)	(154)
(-) PIS e COFINS	(264)	(92)
Total Receita operacional líquida	<u>6.853</u>	<u>2.446</u>

As receitas de aluguéis são compostas por: receita operacional líquida de aluguel deduzida dos descontos contratuais, distratos e impostos sobre receitas: PIS e COFINS

13. Custos

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Taxa de administração	(524)	(220)
Depreciação	(756)	(1.876)
Total	<u>(1.280)</u>	<u>(2.096)</u>

14. Despesas Gerais e Administrativas

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Consultorias e auditorias	(451)	(38)
Legais e cartoriais	-	(2)
Taxas e contribuições	(2)	(28)
Seguros	(369)	(19)
Condomínio	(155)	(473)
Serviços e manutenções gerais	(360)	(287)
Despesas Gerais	(6)	-
Total	<u>(1.343)</u>	<u>(847)</u>

BPG Piqueri Empreendimentos Imobiliários LTDA.

Notas explicativas as demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

15. Resultado financeiro

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Rendimento de aplicação financeira	450	46
Total receita financeira	450	46
Despesa bancárias	(3)	(2)
Impostos e taxas sobre operações financeiras	(1)	(0)
Multas e juros diversos	(4)	-
Total de despesa financeira	(8)	(2)
Resultado financeiro	442	44

16. Imposto de renda e contribuição social correntes

O Imposto de Renda e a Contribuição Social são apurados através de 'lucro presumido caixa'. Com base nesse regime, o lucro tributável corresponde a: i) 32% (locação) do faturamento da Empresa acrescido de 100% das outras receitas operacionais para fins de imposto de renda; e ii) 32% da mesma base tributável para fins de contribuição social.

O imposto de renda corrente é calculado à alíquota de 15% sobre o lucro presumido tributável, acrescido do adicional de 10%. A contribuição social corrente é calculada à alíquota de 9% sobre o lucro presumido tributável

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Imposto de Renda e Contribuição Social - Correntes	910	194
Total	910	194

Base de cálculo IRPJ/CSLL - 2023

Imposto de Renda Apurado	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
(=) Lucro Antes das Compensações	2.749	605
Alíquota IR Normal	15%	15%
Alíquota IR Adicional	10%	10%
(=) Imposto de Renda Normal (15%)	412	92
(=) Imposto de Renda Adicional	251	48
Imposto CSLL Apurado	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
(=) Lucro Antes das Compensações	2.749	605
Alíquota CSLL	9%	9%
(=) Imposto CSLL Normal (9%)	247	54
Total apurado IRPJ/CSLL	910	194

BPG Piqueri Empreendimentos Imobiliários LTDA.

Notas explicativas as demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

17. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

A Empresa participa de operações envolvendo instrumentos financeiros com o objetivo de financiar suas atividades ou aplicar seus recursos financeiros disponíveis. A administração desses riscos é realizada por meio de definição de estratégias conservadoras, visando liquidez, rentabilidade e segurança.

A Empresa restringe sua exposição a riscos de crédito associados a bancos e a aplicações financeiras efetuando seus investimentos em instituições financeiras com boas classificações de riscos ("rating") e em títulos de curto prazo. O risco de crédito é minimizado, pois os contratos de aluguel foram celebrados com cliente que possui boa situação financeira para honrar esse compromisso de longo prazo.

Os principais riscos financeiros são:

17.1. Risco de crédito

O risco de crédito ao qual a Empresa está sujeita se divide em dois grupos: crédito bancário (aplicações financeiras) e crédito a clientes.

No que concerne ao risco de crédito bancário, existe um comitê financeiro na Empresa que determina os limites de crédito de aplicação para cada banco, mantendo aplicações somente nos bancos de com boa classificação de "rating", nacionais ou estrangeiros. A Empresa possui apenas um locatário de seu galpão comercial e monitora, permanentemente, o nível de suas contas a receber, o que limita o risco de contas inadimplentes.

17.2. Risco de taxa de juros

As receitas da Empresa são afetadas pelas mudanças nas taxas de juros devido aos impactos que essas alterações têm nas receitas de juros geradas a partir dos saldos de suas aplicações financeiras.

A Empresa procura reduzir estes riscos por meio da manutenção da totalidade de suas disponibilidades financeiras aplicadas a taxas variáveis, e de um cuidadoso monitoramento da evolução prospectiva dos indexadores aplicados a seus ativos e receitas.

BPG Piqueri Empreendimentos Imobiliários LTDA.

Notas explicativas as demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

17. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos-Continuação

17.3. Risco de liquidez

A Empresa gerencia o risco de liquidez efetuando uma administração baseada em fluxo de caixa, de forma a manter uma sólida estrutura de capital e minimizar o risco derivado de saídas de caixa imprevistas ou intempestivas. Além disso, eventuais descasamentos entre ativos e passivos são constantemente monitorados.

Categoria dos instrumentos financeiros	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
<u>Ativos financeiros</u>		
Valor justo por meio do resultado:		
Caixa e equivalentes de caixa	5.896	2.843
Contas a receber clientes	<u>1.356</u>	<u>847</u>
Total	<u>7.252</u>	<u>3.690</u>
<u>Passivos financeiros</u>		
Custo amortizado:		
Fornecedores	<u>230</u>	<u>83</u>
Total	<u>230</u>	<u>83</u>

18. Seguros

A Empresa possui apólice de seguro para seu empreendimento, com vencimento em 20 de julho de 2024, o seguro possui cobertura de incêndio de bens e risco civil síndico e condomínio, possui o valor de cobertura de R\$46.948.